



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00
F: 01 478 81 39
E: gp.mzp@gov.si
www.mzp.gov.si

**RS URAD VLADE RS ZA
KOMUNICIRANJE**

gp.ukom@gov.si

Številka: 010-29/2013/286 - 01031330
Datum: 29. 08. 2013

Zadeva: Rezervni sklad večstanovanjskih stavb

Spoštovani,

Na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor ste se obrnili z vprašanjem povezanim z rezervnim skladom in problematiko vodenja sredstev rezervnega sklada po stanovanjih.

V zvezi s tem odgovarjamo:

Obvezno oblikovanje rezervnega sklada je uzakonjeno v Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/02), ki v 119. členu določa, da so sredstva rezervnega sklada skupno premoženje etažnih lastnikov. Dosledna izpeljava tega pravila v Stanovanjskem zakonu (SZ-1, Ur.l. RS, št. 69/03, Ur.l. RS, št. 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 9/07 Odl.US: P-31/06-4, 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/08-ZVETL, 57/08, 90/09 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/10-ZUPJS, 56/11 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/11, 40/12-ZUJF) bi res zahtevala popolno ločenost premoženja etažnih lastnikov posameznih stavb, vendar je SZ-1 zaradi stroškovne smotrnosti zadovoljil pravilom po (zgolj) ločeni knjigovodski evidenci za vsako stavbo. To pomeni, da mora upravnik voditi natančno evidenco glede vseh vplačil in neplačil posameznih etažnih lastnikov v rezervni sklad. Dolžnost upravnika je namreč, da etažne lastnike, ki ne vplačujejo v rezervni sklad pozove na vplačilo, njegov poziv ima lastnost verodostojne listine, kar omogoča hitrejši začetek izvršbe. Glede javne objave etažnih lastnikov, ki ne plačujejo v rezervni sklad na javni oglasni deski stavb, lahko predstavlja kršitev osebnih podatkov, gotovo pa imajo etažni lastniki pravni interes, da izvedo, kdo ne vplačuje v rezervni sklad, saj le tako lahko bodisi samostojno, bodisi po upravniku sprožijo ustrezne postopke.

Menimo, da določitev načina poročanja upravnika etažnim lastnikom spada v dogovorjeno obliko (praviloma znotraj sklenjene pogodbe o upravljanju, ki jo etažni lastniki sklenejo z izbranim upravnikom). V primeru večstanovanjskih stavb tako SZ-1 določa tudi minimalne obveznosti (oz. pooblastila), ki jih je dolžan opravljati vsak upravnik.

Sredstva rezervnega sklada so torej skupno premoženje, potem ko etažni lastniki vplačajo njihov delež vanj. Glede na navedeno so trenutno brez zakonske podlage kakršnikoli zahtevki etažnih lastnikov za prikazovanje njihovih deležev v tem skupnem premoženju. Ravno tako ni pravne podlage za ločeno obravnavanje sredstev posameznega etažnega lastnika znotraj sredstev rezervnega sklada ter za kakršnekoli povratne informacije etažnim lastnikom o obrestovanju njihovih deležev.

Prejeto pobudo bomo obravnavali in smiselno upoštevali pri pripravi spremembe zakonodaje, kjer bo poudarek na rešitvah glede preglednosti vplačil in porabe sredstev etažnih lastnikov, v izogib zlorab porabe teh sredstev, možnega stečaja tretje osebe, pri čemer etažni lastniki niso več zakonsko varovani.

S spoštovanjem,

